

所有者不明土地問題に対する法務局の取組

令和 2 年 2 月 1 4 日

横浜地方法務局

1 所有者不明土地問題とは？

所有者不明土地とは？

不動産登記により所有者が直ちに判明しない，又は判明しても所有者に連絡がつかない土地を「**所有者不明土地**」と称している。

所有者不明土地問題とは？

人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等を背景に、全国的に所有者不明土地が増加している。

各種事業の事業用地を利用（買収）しようとして登記簿などの公簿情報を参照しても，直ちにその所有者が判明しなかったときには，土地の所有者の探索に多大な時間・費用を要することとなる結果，各種事業の円滑かつ速やかな遂行に支障が生じている。

この問題を「**所有者不明土地問題**」と称している。



3 所有者不明土地問題の解消に向けた政府方針等

～ 経済財政運営と改革の基本方針（骨太方針） ～

「骨太方針2017」

- 長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。
- 登記制度、土地所有権の在り方等の中長期的課題については、関連する審議会等において速やかに検討に着手し、経済財政諮問会議に状況を報告するものとする。
- 法定相続情報証明制度の利用範囲を拡大するとともに、所有者情報の収集・整備・利活用を推進するため、制度・体制の両面から更なる取組を進める。

「骨太方針2018」

- 所有者不明土地等について、土地の管理や利用に関し所有者が負うべき責務やその担保方策、相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し、2018年度中に制度改正の具体的方向性を提示した上で、2020年までに必要な制度改正の実現を目指す。
- 変則的な登記の解消を図るため、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに、必要となる体制を速やかに整備する。

「骨太方針2019」

- 所有者不明土地等の解消や有効活用に向け、基本方針等に基づき、新しい法制度の円滑な施行を図るとともに、土地の適切な利用・管理の確保や地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み等について2020年までに必要な制度改正の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進する。
- あわせて、遺言書保管制度の円滑な運用に向けた取組を進めるほか、登記所備付地図の整備を進めるため、筆界特定制度の新たな活用策等についても検討を進める。

3 所有者不明土地問題の解消に向けた政府方針等

～ 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針 ～

「平成30年6月15日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定」

- 長期相続登記未了土地の解消事業など必要な事業推進のため、組織・定員を含めた体制の強化や予算要求、税制改正要望を検討する。
- 変則型登記を正常な登記に改めるために必要な法制度の整備に向けた作業を進め、次期通常国会に提出するとともに、組織・定員を含め必要となる体制を速やかに整備する。
- 法定相続情報証明制度の円滑な運用や法務局における遺言書の保管制度の円滑な導入に向けた体制の整備。

「令和元年6月14日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定」

- 昨年制定された法律及び今国会において成立した法律の円滑な施行を図るとともに、別添工程表のとおり、土地所有に関する基本制度や民事基本法制の見直し等の重要課題については、今後、さらに具体的な検討を進め、来年までに必要な制度改正を実現するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。
- 本年5月17日に成立した表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律に基づき、速やかに、省令等の整備を進め、新制度の普及啓発を図るとともに、所有者不明土地問題の解消に向けた各種施策の一体的実施のため、組織・定員を含めた体制の強化や予算要求等を検討する。
- 法定相続情報証明制度の円滑な運用や、来年7月に施行される法務局における遺言書の保管制度の円滑な導入を図るために必要な人的・物的体制を整備するなどして、相続登記を促進する。
- 不動産登記を中心とした登記簿と戸籍等の連携により、個人情報保護にも配慮しつつ、関係行政機関が土地所有者に関する情報を円滑に把握できる仕組みを構築することを目指す。

4 所有者不明土地の発生要因

所有者不明土地の発生要因

所有者不明土地となる要因の一つに相続登記が未了のまま放置されていることが挙げられており、政府としても、所有者不明土地問題への対応は重要施策として位置づけている。

現在、法務局においては、その要因の解消に向け、様々な取組を実施している（一部実施）。



取組（本日の御説明内容）

- 法定相続情報証明制度の運用・・・・・・・・・・・・・・・・ 7ページ
- 不動産登記簿における相続登記未了土地調査・・・・・・・・ 9ページ
- 長期相続登記等未了土地解消作業の実施・・・・・・・・ 11ページ
- 相続登記促進に向けた広報等の実施・・・・・・・・ 15ページ
- 登録免許税の免税措置・・・・・・・・・・・・・・・・ 16ページ
- 表題部所有者不明土地解消作業の実施（予定）・・・・ 17ページ
- 空き家対策の推進・・・・・・・・・・・・・・・・ 32ページ
- 民法及び不動産登記法の改正に関する検討・・・・ 33ページ
- 取組の総括・・・・・・・・・・・・・・・・ 36ページ

5 法務局における取組（法定相続情報証明制度の運用）

平成30年4月以降の法定相続情報一覧図（サンプル）

（記載例）

法定相続情報番号 〇〇〇〇－〇〇－〇〇〇〇〇

被相続人法務太郎法定相続情報

最後の住所 〇県〇市〇町〇番地

最後の本籍 〇県〇郡〇町〇番地

出生 昭和〇年〇月〇日

死亡 平成28年4月1日

（被相続人）

法 務 太 郎

住所 〇県〇市〇町三丁目45番6号

出生 昭和〇年〇月〇日

（妻）

法 務 花

以下余白

被相続人の最後の本籍も記載

本籍を確認する必要がある
手続きに利用が拡大

住所 〇県〇郡〇町〇34番地

出生 昭和45年6月7日

（長男）

法 務 一 郎 （申出人）

住所 〇県〇市〇町三丁目45番6号

出生 昭和47年9月5日

（長女）

相 続 促 子

住所 〇県〇市〇町五丁目4番8号

出生 昭和50年11月27日

（養子）

登 記 進

実子・養子の別が分かるよう、戸籍に記載される続柄を記載

相続税の申告手続きに
利用が拡大

相続人の住所の記載がある場合は、相続登記等の住所証明情報としても利用可能に

作成日：〇年〇月〇日

作成者：〇〇〇士 〇〇 〇〇 印

（事務所：〇市〇町〇番地）

6 法務省が実施した不動産登記簿における相続登記未了土地調査

- 全国10か所の地区（調査対象数約10万筆）で相続登記が未了となっているおそれのある土地の調査を実施
- 調査地区は、大都市、中小都市、中山間地域などの地域バランスを考慮しつつ、自治体の協力を得て選定（※1）

※1：自治体が今後施策を検討している地区（公共事業実施予定地区、耕作放棄地対策検討地区）を当該自治体から聴取

- 調査は、調査対象土地に係る自然人名義（※2）の所有権の登記がいつされたのかを調査し、その経過年数を把握。また、当該土地について主な地目（宅地や田など）についても確認

※2：国、地方公共団体、会社法人等は、相続登記をすることがないため、除外

- 調査結果は以下のとおり

調査対象とした自然人名義に係る所有権の個数：118,346

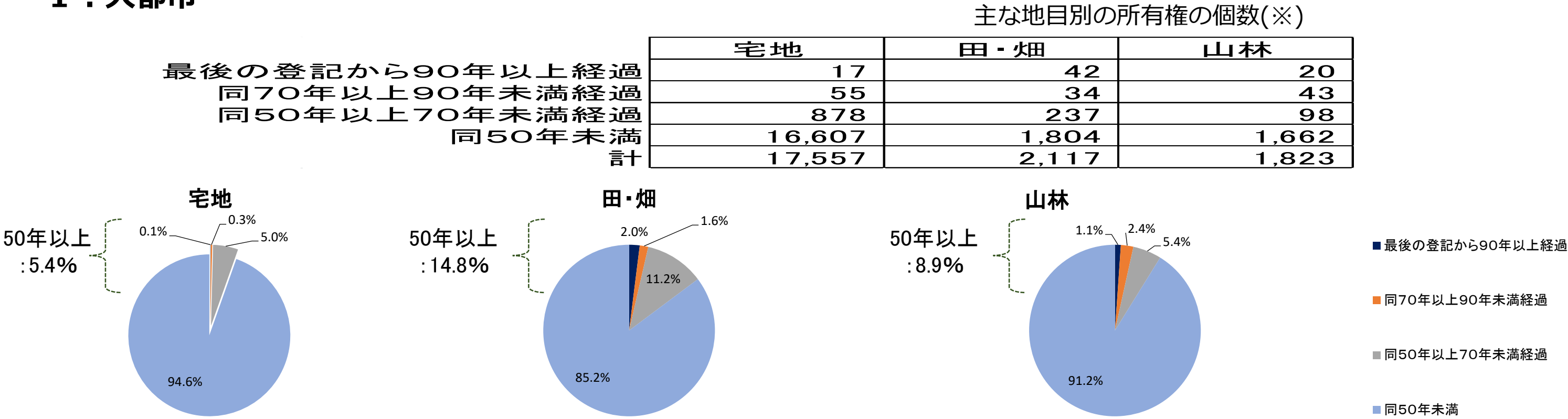
（参考：国、地方公共団体、会社法人等を入れた場合：152,232）

※割合は累積値

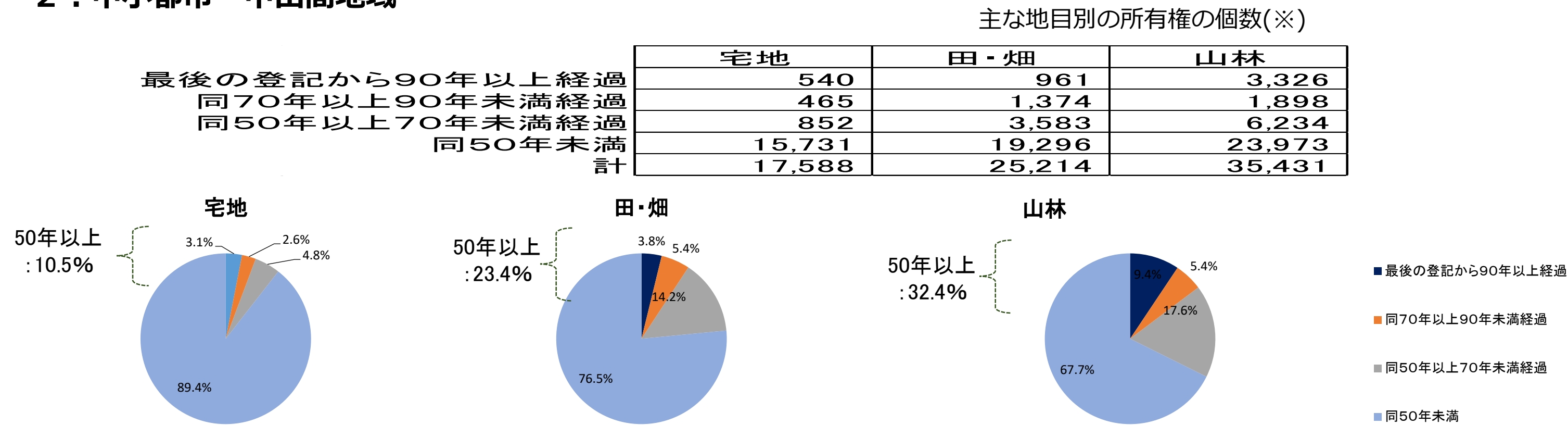
	最後の登記から90年以上経過しているもの	最後の登記から70年以上経過しているもの	最後の登記から50年以上経過しているもの
大都市 （所有権の個数：24,360個）	0.4%	1.1%	6.6%
中小都市・中山間地域 （同上：93,986個）	7.0%	12.0%	26.6%

6 法務省が実施した不動産登記簿における相続登記未了土地調査

1：大都市



2：中小都市・中山間地域



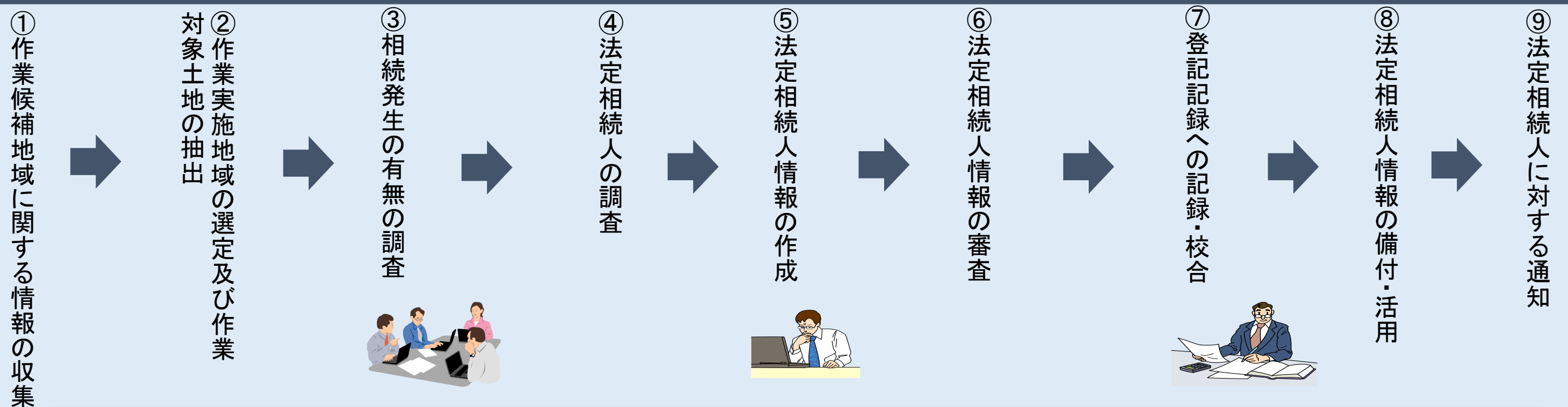
※主な地目別の所有権の個数を掲げたものであり，調査対象とした所有権の個数（総数）とは合致しない。
注：円グラフに示す各割合は，端数切り捨て等により，合計した際に100%とならない場合がある。

7 法務局における取組（長期相続登記等未了土地解消作業）

□ 長期相続登記等未了土地解消作業の概略

- ① 所有者不明土地問題に直面する自治体のニーズを踏まえ、調査地域の選定
- ② 長期間相続登記等が未了の土地の洗い出し
- ③ 調査対象土地の登記情報と戸除籍を突合し、登記名義人について相続が発生していないかどうかを確認し、その結果を踏まえ、登記名義人の法定相続人情報（法定相続人の一覧図）を作成
- ④ ②及び③を登記官が審査し、法定相続人情報等を登記簿の一部として登記所に保管するとともに、長期相続登記未了である旨を登記記録に記録
- ⑤ 調査で判明した相続人に対し、相続登記を促す通知を発出

□ 長期相続登記等未了土地解消作業の具体的な流れ



➤ この作業により物的情報である不動産登記情報と人的情報である戸籍情報との結びつけが可能に
⇒ 相続登記を促す通知を発出するなどして登記情報の正確性向上

- ◆ 調査で判明した相続人本人に対する直接的な相続登記の促し
- ◆ 法定相続人情報を相続登記申請時における添付書類として援用することを可能とし、相続登記の申請人の手続負担を軽減
- ◆ 事業実施主体の所有者探索のコスト削減、簡便化（法定相続人情報を必要に応じて提供）

7 法務局における取組（長期相続登記等未了土地解消作業）

長期相続登記等未了土地解消作業を終えた後，その対象土地の登記記録の権利部（甲区）には以下のような記録がされる。

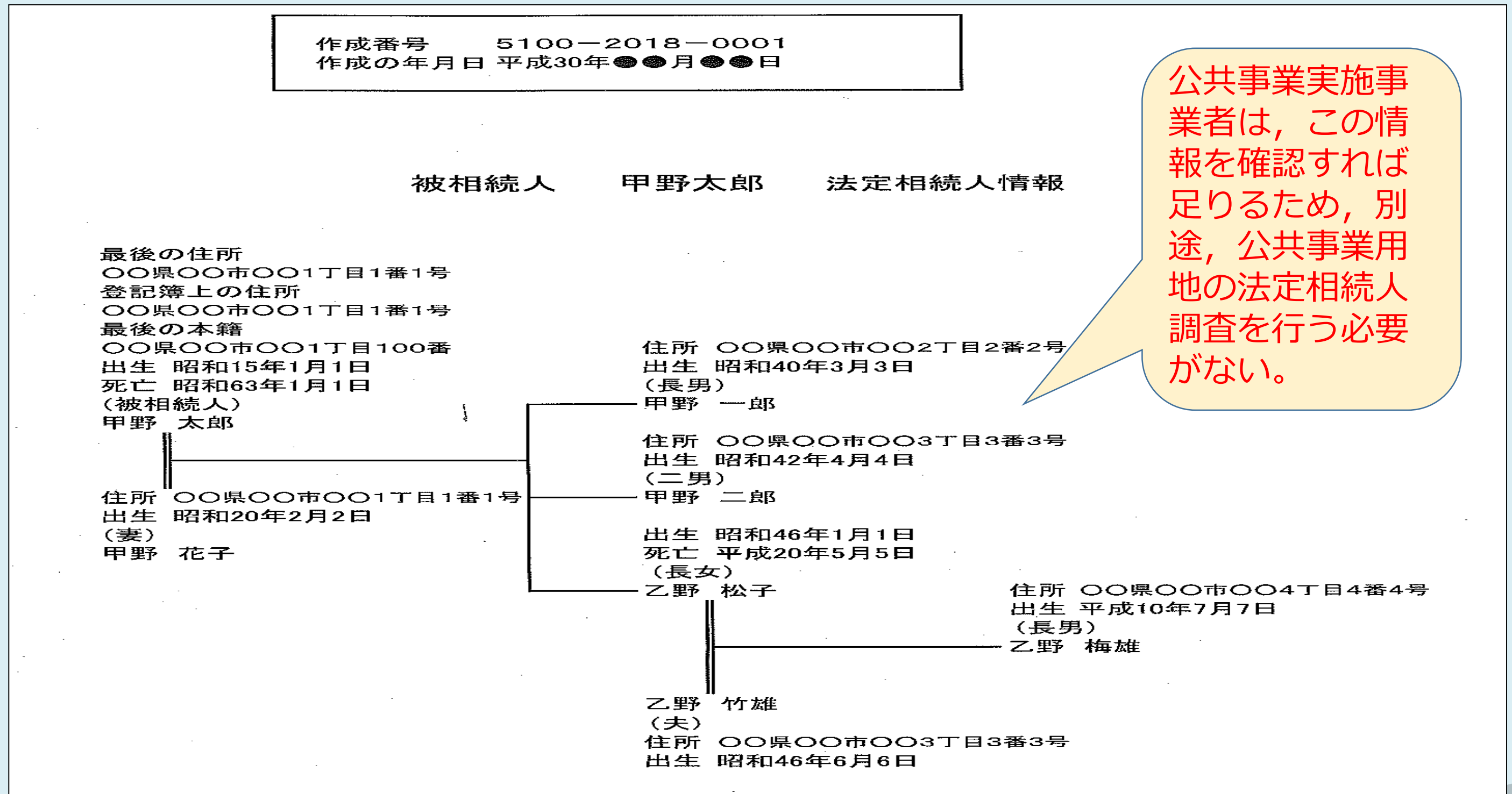
この記録がされていれば，その土地については，所有権の登記名義人の法定相続人の調査結果（法定相続人情報）が登記所に備え付けられていることがわかる。

権 利 部 （甲区） （所有権に関する事項）			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2018-0003号 平成30年何月何日付記

7 法務局における取組（長期相続登記等未了土地解消作業）

長期相続登記等未了土地解消作業を終えた後，以下のような所有権の登記名義人の法定相続人の調査結果（法定相続人情報）が登記所に備え付けられる。

⇒ **調査結果は利害関係者（相続人や公共事業実施事業者）のみ閲覧可能**



10 表題部所有者不明土地の存在について

旧土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が，昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後も引き継がれたことにより，登記簿の表題部の所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていないまま登記され，それがそのまま解消されていない土地が全国に多数存在していることが明らかとなっている。

(正常に記録されていない例)

① 住所の記載がない土地 (単有・共有)

「A」

② 字持地

「大字〇〇」

③ 記名共有地

「A外〇名」



本来は氏名・住所
がこのような記録
される (不登法第
27条第3号)。

1 2 表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律

「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」（令和元年法律第15号）が令和元年5月24日に公布された。

法律のポイント

1 表題部所有者不明土地について、所有者の探索に関する制度が設けられた。
（施行日→公布後6月以内）（第3条～第14条,第17条・第18条）

- ・登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与（各種台帳情報の提供の求め等）
- ・所有者等探索委員制度（必要な知識・経験を有する者から任命される委員に、必要な調査を行わせ、登記官の調査を補充する制度）を創設

2 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例が設けられた。
（施行日→公布後6月以内）（第15条・第16条）

- ・探索の結果を踏まえて、表題部所有者の登記を改めるための規定を整備

3 探索の結果、所有者を特定することができなかった土地について、適切な管理を可能とする制度が創設された。
（施行日→公布後1年6月以内）（第19条～第30条）

- ・登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地について、新たな財産管理制度（裁判所の選任した管理者による管理）を創設

1 3 表題部所有者不明土地解消作業（対象土地（地域）の選定）

① 対象土地（地域）の選定

- ・全国的に表題部所有者不明土地は相当数存在することが想定
- ・全ての表題部所有者不明土地を直ちに解消することは困難

必要性・緊急性の高いところから進めるべき。

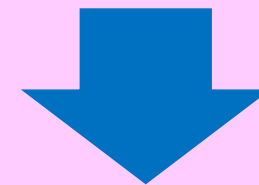


具体的にどうしていくか？

- ・選定基準等を設定
(令和元年10月17日付け法務省民二第253号民事局長通達)
- ・地域の実情を知る地方公共団体からの要望等を聴取
- ・登記官が探索を開始する際に考慮すべき各種の事情等を勘案



表題部所有者不明土地を解消する地域を選定



必要性・緊急性の高いところから効率的に進めていく



法務局

御静聴ありがとうございました。

